

Textliche Festsetzungen

der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Kirchmatt / Waldsteg" der Stadt Bühl, Gemarkung Bühl-Neusatz

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes planungsrechtlich festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe WH) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (§§ 16 und 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4. Die zulässige GRZ darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§§ 16 und 20 BauNVO)

In WA 1 sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig, in WA 2 maximal 2 Vollgeschosse.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen und Höhenlage (§ 9 Abs. 1. Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzte maximale Wandhöhe über Normal-Null (üNN) i.V.m. der Dachneigung.

Als Wandhöhe ist entsprechend den Regelungen der LBO die Schnittkante zwischen aufsteigender Wand und Oberkante Dachhaut definiert.

In WA 1 ist die Mindesthöhe OK Rohfußboden des untersten Geschosses (UG) im Plan eingetragen.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist durch Planeintrag als offene Bauweise festgesetzt. In der Planzeichnung sind überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, in denen nur Einzelhäuser bzw. Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig sind.

4. Stellung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für die Stellung der Hauptgebäude ist die Firstrichtung in der Planzeichnung zwingend festgesetzt. Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen und für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und § 22 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Stellplätze und Garagen
(§§ 12 und 21a BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der dafür ausgewiesenen Flächen sind Stellplätze und Garagen nur außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und wie folgt zulässig:

- a. In den seitlichen Abstandsflächen (definiert als Fläche zwischen der seitlichen Baugrenze und der jeweiligen seitlichen Grundstücksgrenze) und/oder
- b. Je Baugrundstück 2 Stellplätze im Vorgartenbereich (definiert als Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze).
- c. In Abweichung von a. und b. auf den Grundstücken Flst.Nr. 248, 248/1, 265, und 6/1 bis zu einer Grundfläche von 75 m² je Baugrundstück.

Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,0 m zur Schwarzwaldstraße und mindestens 2,5 m zum Waldsteg bzw. Kirchmattweg einhalten.

5.2 Nebenanlagen
(§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind sie zulässig, sofern sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes und hinter der straßenzugewandten Baugrenze (letzteres mit Ausnahme der Grundstücke Flst.Nrn. 248, 248/1, 265 und 6/1) liegen und je Baugrundstück eine Grundfläche von insgesamt 40 m² und eine Gebäudehöhe von maximal 3 m nicht überschritten wird.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegen.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) in WA 2 sind höchstens 2 Wohneinheiten zulässig.

7. Von der Bebauung freizuhalten Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Nach § 29 WG BW ist entlang des Muhrbaches ein beidseitiger Gewässerrandstreifen von 5 m von baulichen oder sonstigen Anlagen freizuhalten.

8. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als "Wirtschaftsweg" festgesetzt.

9. Private Grünfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Als "Private Grünfläche" ist festgesetzt:

- "Wiese" (Feuchtwiese)
- "Bachbegleitender Gehölzsaum"

10. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Schutz und Erhalt der vorhandenen Biotopstrukturen "Wiese", "Wassergraben" und Muhrbach mit "Bachbegleitendem Gehölzsaum"

Die Wiesenflächen des Muhrbachtals, der Muhrbach und der Wassergraben mit Begleitvegetation sowie die vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten und wirksam vor Beeinträchtigungen durch den Baubetrieb zu schützen. Bei Abgang sind die Gehölze durch gleichartige Gehölze zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist dauerhaft extensiv zu bewirtschaften (siehe Punkt 10.7).

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Alteiche am Muhrbach darf ausnahmsweise innerhalb der gesetzlichen Schonfrist (Zeitraum von Oktober bis Ende Februar) unter ökologischer Baubegleitung gefällt werden, jedoch erst, sobald dies mit Baubeginn des gegenüberliegenden Gebäudes an der Schwarzwaldstraße erforderlich ist.

10.2 Bodenschutz

Der Boden ist bei Baubeginn entsprechend den einschlägigen Richtlinien und Hinweisen abzuschieben und zu lagern. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten mit Oberboden wieder anzudecken. Unbelasteter Unterboden-Aushub ist im Gebiet wieder einzubauen.

10.3 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

Für Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind insektenfreundliche Leuchtmittel (LED, warme Farbfrequenzen) zu verwenden. Die Ausrichtung der Leuchtmittel ist auf die zu beleuchtende Fläche zu fokussieren. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen und die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse darf 60 °C nicht übersteigen.

Sollte das Grundstück Flst.Nr. 159 an der Schwarzwaldstraße nicht zeitnah bebaut werden und länger brach liegen, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, also zum Zeitpunkt der konkreten Bebauung des Grundstücks, eine Überprüfung auf Vorkommen von Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer sowie ggf. weiterer Reptilienarten durchzuführen. Bei Bedarf sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

10.4 Neugestaltung des Muhrbaches beim Sägewerk

Nach Abbruch der den Bach überspannenden Sägewerksgebäude ist der Bachabschnitt neu zu gestalten. Die Ufer sind mit ingenieurb biologischen Maßnahmen, in steilen Bereichen mit Blocksteinen und integrierten Baumpflanzungen zu sichern, befestigte Abschnitte der Bachsohle sind aufzureißen und durch entsprechende Steinschüttungen aus anstehendem Material zu sichern.

Für die Neugestaltung des Muhrbachabschnittes beim Sägewerk ist eine wasserrechtliche Genehmigung beim Umweltamt des Landratsamtes Rastatt erforderlich.

Anpflanzungen sollen mit Arten aus Pflanzliste erfolgen (siehe Punkt 10.7).

10.5 Öffnung des Wassergrabens

Der Wassergraben am Südrand des Muhrbachtals ist derzeit aufgrund des Sägewerksgebietes auf ca. 20 m Länge verdolt. Nach Umgestaltung des Geländes ist lediglich noch die Verdolung unter dem Zufahrtsweg zu den Flurstücken 248 und 248/1 notwendig. Auf der übrigen Strecke ist der Graben offenzulegen, die Ufer sind naturnah neu zu gestalten und mit standortgemäßen Gehölzen aus der Pflanzliste zu bepflanzen.

10.6 "Rekultivierung" der Flächen des Sägewerkes

Die Flächen sind neu zu gestalten. Sofern mit der Altlastenüberwachung und -sanierung vereinbar, ist das Relief der Talmorphologie anzugleichen, die entstandenen Flächen sind mit Gehölzen aus der Pflanzliste zu bepflanzen. Die nicht mit Gehölzen bepflanzten Teilflächen werden durch gebietsheimische Heublumensaat (siehe Punkt 10.7) begrünt und durch 2-malige jährliche Mahd dauerhaft als extensive Wiese erhalten.

10.7 Pflanzliste

Für die nachzuweisenden Bäume und Sträucher auf den zu bebauenden Grundstücken (siehe Punkt 12) ist die Pflanzliste 2016 der Stadt Bühl: Bäume und Gehölze für den innerstädtischen Bereich anzuwenden (siehe unter „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen / Pflanzliste“ des Bebauungsplanes).

Im Bereich des Landschaftsschutzgebietes (LSG) sind die in der Pflanzliste entsprechend markierten Pflanzarten (* = im LSG sind nur diese Arten zulässig) zu verwenden. Zudem ist im Landschaftsschutzgebiet gebietsheimisches Saatgut der Herkunftsregion 9 „Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“ zu verwenden. Die Zusammensetzung und Herkunft des Saatgutes ist mit dem Landkreis Rastatt als unterer Naturschutzbehörde vor Einsaat abzustimmen.

11. Versorgungsleitungen und die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und 21 BauGB)

Es sind folgende Rechte festgesetzt:

L1 Leitungsrecht für einen Abwassersammler zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke

GL 1 Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

GL 2 Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit

GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Fl.St.Nr. 248, 248/1 sowie der Allgemeinheit

Die Fläche "GFL" ist zwischen Schwarzwaldstraße und Muhrbach als Mischfläche auszubauen.

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mind. ein einheimischer Laubbaum, Obsthochstamm oder 10 Sträucher aus der Pflanzliste (siehe Punkt 10.7) zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

13. Bindungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Privaten Grünfläche "Bachbegleitender Gehölzsaum" festgesetzten vorhandenen Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind entweder durch gleiche oder gleichwertige standortgerechte Arten aus der Pflanzliste (siehe Punkt 10.7) zu ersetzen. Die als Private Grünfläche festgesetzte "Wiese" ist als Feuchtwiese zu erhalten.

Die befestigten Bereiche südlich der Verdolung des Muhrbachs sind, soweit nicht als **Parkplatz genutzt**, entsprechend zu entwickeln.

14. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Im Bereich WA 1 ist die Unterkonstruktion der Landesstraße (Stützmauer mit Gehweg) zukünftig durch entsprechende Erdanschüttungen zu ersetzen. Kappe und der Kragarm sind zurückzubauen, um eine Verfüllung und Verdichtung dieses Bereiches zu ermöglichen.

Der Gehweg (außerhalb des Geltungsbereiches) ist dort dann mit klassischem Aufbau neu herzustellen. Die Treppe des Gebäudes Schwarzwaldstraße 24a ist niveaugerecht anzubinden.

Die hierfür notwendigen konstruktiven Änderungen an der Stützmauer sind mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe abzustimmen. Für die notwendigen Umbauten im Bereich Straße, Stützmauer, Gehweg und der neuen Zufahrten ist eine entsprechende Fachplanung vorzulegen.